

# 英国の新築住宅保証制度

## 1 英国の住宅保証制度

### (1)背景

英国の住宅保証制度の歴史は長く、NHBC (National House-Building Council、英国住宅建築協会)の前身である National House Builders Registration Council (NHBRC)は、唯一の住宅保証機関として1936年に設立された。その背景には、建築基準が緩かったことに対して社会の懸念が高まったことや、1930年代に整備された法律により政府からの圧力に住宅業界が対応したことがある。NHBRCの業務は、設計・施工基準を策定し、建設関連事業者に対しその遵守を求め、行われた工事の評価を行うことであった。当初、NHBRCは2年間の保証を提供していたが、1965年に今日の保証の基礎となった10年間の“Buildmark”保証を開始した。1973年、NHBRCは名称を National House-Building Council (NHBC)に変更し、政府から独立した機関となった。その後、1978年に保険会社としての認可を得て1980年代初頭に現在の保証制度が形づくられた。英国の住宅保証制度は広く普及しているが、それは、住宅購入者が金融機関から融資を受けるために対象の住宅に住宅保証が付保されていることが条件となっているからである。住宅保証制度は2022年に建築安全法 (Building Safety Act 2022)が成立するまで、住宅保証制度を規定する法律はなかった<sup>1</sup>。建築安全法144条2項では、デベロッパーが新築住宅の売却時または売却前に買主に新築住宅保証を提供することが義務づけられている。保証期間は、少なくとも15年間(144条3項)で、違反者に対しては制裁金が課される(145条)。詳細は二次立法で定められることになっているが(170条5項)、2025年6月時点では、制定されていない。

このように、建築安全法が成立するまで英国の住宅保証制度は民間主導で形成されてきた任意の制度であった。この制度の基礎となっているのは英国の消費者保護政策であり、後述する消費者保護機関である消費者規範認証機構 (Consumer Codes Approval Scheme (CCAS))に沿った実施内容として定められている。

### (2)消費者保護政策体制と住宅に関する保証

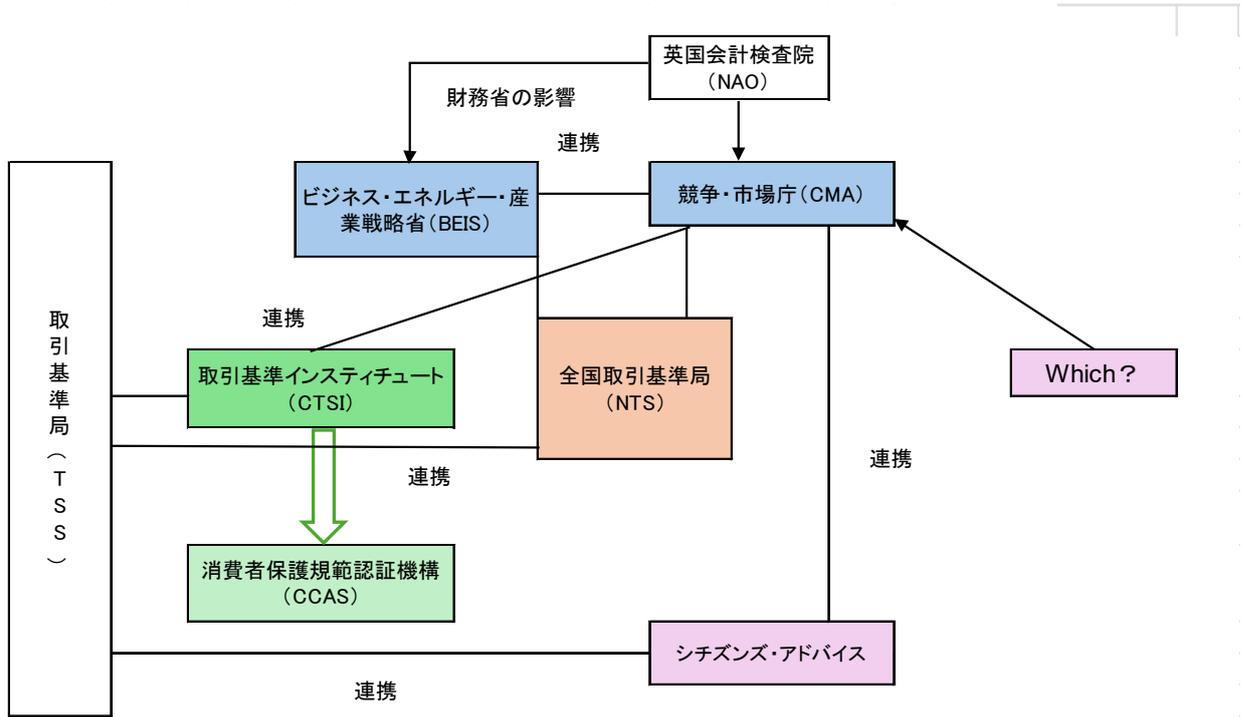
英国の消費者保護政策は、2012年から2015年にかけて、数々の法令や規則に分散して規定されていた消費者の権利の重複や矛盾を解消するために、過去の法律を統合し、どんな分野にも適用できる基準を規定した2015年消費者権利法 (Consumer Rights Act 2015)が2015年10月に施行された<sup>2</sup>。

---

<sup>1</sup> イングランド及びウェールズの法律において建築物に関する契約不適合責任については制定法である Defective Premises Act 1972 (住宅欠陥法、以下、「DPA」という。)と建築法である Building Act の2つの法律が主に適用される。DPAは住宅に適用されることが規定されており、建設関連事業者や専門家がそれぞれの技能を発揮し、適切な建築資材を使用することにより、工事の完了時に「住宅が居住に適していることを確認する」義務を課している。

<sup>2</sup> 消費者庁 (WIP ジャパン株式会社):「海外主要国における消費者政策体制等に係る調査業務報告書」、令和4年3月  
[https://www.caa.go.jp/policies/future/national\\_research/assets/cms\\_future201\\_220411\\_00.pdf](https://www.caa.go.jp/policies/future/national_research/assets/cms_future201_220411_00.pdf)

図1 英国の消費者保護体制



出典:消費者庁(WIP ジャパン株式会社):「海外主要国における消費者政策体制等に係る調査業務報告書」、令和4年3月

[https://www.caa.go.jp/policies/future/national\\_research/assets/cms\\_future201\\_220411\\_00.pdf](https://www.caa.go.jp/policies/future/national_research/assets/cms_future201_220411_00.pdf)

英国の消費者保護政策に係る当事者には、以下の機関がある。

**1) ビジネス・エネルギー・産業戦略省(Department for Business, Energy & Industrial Strategy, BEIS)**

2016年7月に創設された。ビジネス、産業政策、科学、イノベーション、エネルギー、気候変動問題等を所轄する国の機関。

**2) 競争・市場庁(Competition and Markets Authority, CMA)**

不公正な競争と消費者の利益を損なう行為を監視・調査する政府から独立した非大臣庁(non-ministerial government department)である。2013年に公正取引庁(Office of Fair Trading)と競争委員会(Competition Commission)の機能を引き継いでいる。

**3) 取引基準局(Trading Standards Services, TSS)**

地方自治体に属し、地域の消費者と事業者の利益を守るために、違法案件の処理を日常的に担っている組織。CMAと並ぶ消費者法の重要な執行主体であり、ほぼ全ての消費者法の執行責任を有している。

**4) 全国取引基準局(National Trading Standards, NTS)**

NTSは、TSSが消費者行政の優先課題や違法事案に連携して対処できるよう、2012年に創設された。全国取引基準局委員会(National Trading Standards Board)によって運営されており、国レベル・地域レベルの課題を解決するために、TSSからの情報収集や調査の指揮を行っている。

## 5) 取引基準インスティテュート(Chartered Trading Standards Institute, CTSI)

TSS の職員や政府機関及び民間セクターにおいて取引基準に係る職についている人々の利益を代表し、サポートする会員制の組織である。会員自身によって運営されている非営利団体である。業界団体の認可決定及び監査を行っている。

## 6) Which?

80 万人を超える会員を抱えるヨーロッパ最大の英国の消費者団体である。運営母体は消費者協会 (Consumers' Association) である。

## 7) 消費者保護規範認証機構 (CCAS)

CCAS は CSTI の管轄下にあり、様々な業種の業界団体が自主的に作成した「消費者保護のための行動指針 (Consumer Code) (以下、「行動指針」という。)」の審査を行っている。CCAS の審査に基づき、CSTI が業界団体を認可決定する。認可団体に所属する事業者は CCAS のロゴが使用でき、信頼のおける業者であることを消費者にアピールできる。CCAS が承認した住宅建築に関する消費者保護の行動指針を定めた団体は 6 つあり、住宅保証機関がこれらの団体のスポンサーまたは中心となっている。

表 1「消費者保護のための行動指針」の認可を受けた住宅建築関連事業者団体

団体名	CTSI 認可年	会員数	会員業種	紛争解決機関 (ADR)	住宅保証機関(新築住宅保証)
Consumer Code for Home Builders (CCHB) <sup>3</sup>	2018	15,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デベロッパー</li> <li>・中小建設関連事業者</li> <li>・住宅保証機関</li> </ul>	Centre for Effective Dispute Resolution (CEDR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NHBC</li> <li>・Premier Guarantee</li> <li>・LABC</li> <li>・Check mate</li> </ul>
Consumer Code for New Homes (CCNH) <sup>4</sup>	2017	2,520	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デベロッパー</li> <li>・中小建設関連事業者</li> <li>・住宅保証機関</li> </ul>	CEDR	<ul style="list-style-type: none"> <li>・BLP Insurance</li> <li>・Build-Zone Insurance</li> <li>・Master Builders Insurance</li> <li>・One Guarantee</li> <li>・Contractor and Developer Insurance Services (CADIS)</li> <li>・Protek Warranty</li> <li>・Global Home Warranties Ltd</li> <li>・CIR(Construction Insurance Risk)</li> <li>・Q Assure Build Ltd</li> <li>・Thomas Miller Group</li> </ul>
ABC+Warranty Consumer Code <sup>5</sup>	2024	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デベロッパー</li> <li>・中小建設関連事業者</li> <li>・住宅保証機関</li> </ul>	CEDR	ABC + Warranty
ICW Consumer Code for New Homes <sup>6</sup>	2016	不明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デベロッパー</li> <li>・中小建設関連事業者</li> </ul>	CEDR	ICW INSURANCE SERVICES LTD.

<sup>3</sup> <https://approvedcode.tradingstandards.uk/our-codes-of-practice/consumer-code-for-home-builders/>

<sup>4</sup> <https://www.consumercodefornewhomes.com/>

<sup>5</sup> <https://www.architectscertificate.co.uk/>

<sup>6</sup> <https://i-c-w.co.uk/>

団体名	CTSI 認可年	会員数	会員業種	紛争解決機関 (ADR)	住宅保証機関(新築住宅保証)
			・住宅保証機関		
Advantage Home Construction (AHCI) <sup>7</sup>	2016	793	デベロッパー 中小建設関連事 業者 保証機関	Advantage Home Construction Insurance	Advantage Home Construction Insurance
Ark Insurance Group (AIG) <sup>8</sup>	2024	不明	デベロッパー 中小建設関連事 業者	CEDR	Ark Insurance Group

出典:CTSI (<https://approvedcode.tradingstandards.uk/our-codes-of-practice/#homes>)の資料を基に当財団で作成

建設関連事業者の主要団体である Consumer Code for Home Builders (CCHB) が策定した行動指針には、保証・保険の提供やアフターサービスと欠陥に対する処理方法などが定められている。団体の会員は行動指針の遵守やアフターサービスの充実(保証の提供含む)を遂行しなければならない。また、住宅保証機関は、業界団体の主要会員またはスポンサーとして、会員に対して保証・保険等の商品情報や保険料の割引を提供している。

### (3)住宅保証機関と商品

現在、新築住宅に保証を提供している住宅保証機関は約 15 社前後で、新たな参入や退出により毎年変動している。主要な機関には NHBC、ミュンヘン再保険会社 (Munich Re Company<sup>9</sup>) のグループ企業である LABC と Premier Guarantee がある。住宅保証市場におけるマーケットシェアについて公式な統計はないが、NHBC が現在でも 70~80% 前後のマーケットシェアを有しているといわれている<sup>10</sup>。住宅保証機関は、引き受けた保証のリスクを再保険会社と契約を締結してリスクヘッジを行っている。住宅保証機関は、健全性規制機構 (Prudential Regulation Authority (PRA)) 及び金融行動監視機構 (Financial Conduct Authority (FCA)) の監督下にあり、預金・保険・投資サービス・年金等の金融サービスと共通のセーフティネットである金融サービス補償制度 (Financial Services Compensation Scheme (FSCS)) に加入している。

主な保証商品は新築住宅向け(賃貸住宅含む)の保証期間 10~12 年の保証である。ただし、引渡後の 2 年間は建設関連事業者が保証を行う期間であり、住宅保証機関が保証を提供するのは 3 年目から 10~12 年目までである。

以下は、現在保証機関が提供している商品一覧である。

<sup>7</sup> <https://ahci.co.uk/>

<sup>8</sup> <https://www.arkinsurance.co.uk/>

<sup>9</sup> <https://www.munichre.com/hsbeil/en/about-us/hsb-engineering-insurance/press-and-news/press-releases/2022/2022-04-04-HSB-completes-acquisition-of-structural-warranties-specialist-MD-Group.html>

<sup>10</sup> 競争市場庁: “NHBC Structural warranties undertakings review Final decision 2017”

表 2 住宅保証機関と商品一覧

	新築住宅保証(10~12年)	セルフ建築住宅	転用(注1) (農業用建物から住宅への転用含む)	賃貸住宅(10~12年)(注3)	社会住宅(10~12年) アフォーダブル住宅	完成済住宅(注2)	商業施設など非住宅建物(住宅と商業施設併設建物含む)
Advantage Home Construction Insurance	○	○	○			○	○
ABC+Warranty	○	○	○	○		○	○
NHBC (Buildmark)	○	○	○	○	○		○
LABC Warranty	○	○	○	○	○	○	○
Premier Guarantee	○		○	○	○	○	○
Checkmate	○		○	○	○	○	
Protek Warranty	○	○	○	○	○		○
J3 Advisory	○	○	○	○	○	○	○
Build Warranty	○		○			○	
Building Warranties	○	○	○		○	○	○
Build Safe	○	○	○		○	○	○
Build Zone	○	○	○	○	○		○
Global	○		○		○		○
Granite	○	○	○		○	○	○
ICW	○				○	○	

出典:各社 HP から当財団作成

注 1:農業用建築物から他の建物への転用も含む

注 2:新築住宅の建築時に保証に加入していなかったが、完成後に保証を付けることを想定した商品。住宅の売却の際に、次の購入者が融資を受けるためには、購入対象の住宅に住宅保証が付いている必要がある。しかし、新築建設時に住宅保証機関の検査を受けていないため、完成済保証の保証料は、新築住宅保証の保険料に比べて高い。

注 3:民間賃貸用住宅や住宅協会<sup>11</sup>の賃貸住宅向けの保証

住宅保証機関の LABC は 2022 年から保証請求を受けた欠陥についての分析を公開している<sup>12</sup>。この分析における契約不適合(欠陥)とは、各住宅保証機関の設計・施工基準に照らし合わせて基準を満たさない状態を指している。設計・施工基準に規定されていないものは、欠陥として出てこない。欠陥のうち上位 6 つは、「窓とドア」(欠陥の上位 6 つの項目のうちの 27%を占める)、「レンガや石積みの上塗り(不揃いなど)が悪いこと」(同 23%)、「外壁」(同 20%)、「バスルームのタイルなど補修が必要」(同 12%)、「スレート屋根及びタイル屋根」(同 10%)、「地表に出ている排水管」(同 8%)の順となっている。

<sup>11</sup> 住宅協会 (Housing Association)とは民間の非営利団体であり、社会住宅を建設、保有している。現在では、多くの公営住宅が住宅協会に移管され、社会住宅となっている。(出典:(一財)住宅改良開発公社:「英国住宅政策セミナー～英国の住宅政策・実務経験者が語る住宅問題への調整～」令和元年 12 月)

<sup>12</sup>LABC Warranty: “Peer Review- Learn from 2022’s most common defects” 2023/02/13

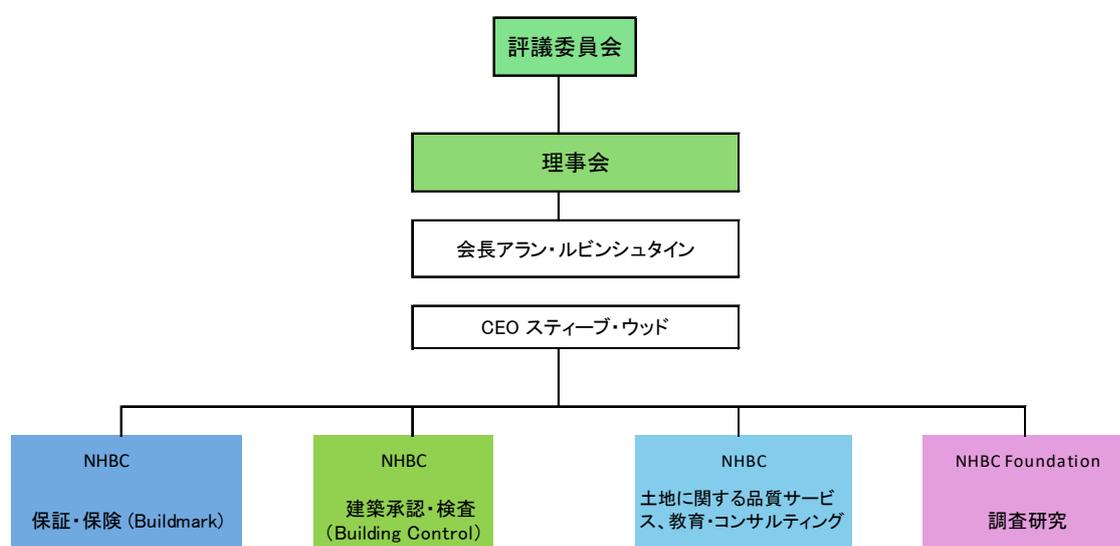
<https://www.labcwarranty.co.uk/news-blog/peer-review-learn-from-2022s-most-common-defects>

## 2 NHBCの住宅保証業務

### (1)概要

NHBCは1936年に設立された住宅保証機関で非公開有限責任保証会社(Company limited by guarantee)の形態をとる非営利機関である。収益はすべてITやデータ整備などの事業関連や調査研究に再投資される。業務内容は、1)保証・保険、2)建築確認業務、3)建築関連の教育訓練及びコンサルティングサービス、及び4)NHBC財団による調査研究である。運営組織である評議委員会(NHBC Council)のメンバーは54名であり、メンバーの出身団体は、業界団体:18名、NHBCの理事会メンバー:11名、保証・保険契約者代表:5名、技術者団体:5名、スコットランドの評議員会:4名、名誉副理事:4名、消費者代表:2名、北アイルランド評議員会:2名、その他:3名、となっている。任期は最大2期(1期は5年)となっている。日々の業務運営は理事会の監督の下行われている。評議委員会は、取締役報告書や監査報告書を受領し、監査役や評議員の選任に関与している。

図2 NHBCの組織図



出典:NHBC HP

NHBCは、健全性規制機構(Prudential Regulation Authority)の認可を受けた組織で、金融行動監視機構(Financial Conduct Authority)と健全性規制機構の監督下にある。また、金融サービス補償機構<sup>13</sup>(Financial Services Compensation Scheme)に加入している。

2023年度の収入総額2億6,700万ポンド(約530億円)の内訳は、保険業務収入(約70%)、検査業務(23%)、および登録料やその他コンサルティング業務となっている。約1,300人の従業員数のうち、約600人が本社で、その他の700人は現場や自宅をベースに働くエンジニア、建築承認検査官、測量士、保険請求調査員等である。NHBCの保証商品には、自用の住宅のためのBuildmark、賃貸住宅用のBuildmark Choice、NHBCに登録された商業施設など非住宅建物用のBuildmark Connectがある。このほか、NHBCは建築確認業務を行っており、イングランドとウェールズにおける約80の承認建築確認機関のうち主要機関として広く業務を行っている<sup>14</sup>。

<sup>13</sup> \*2000年金融サービス市場法の成立により設立された機構である。預金、投資、長期保険、一般の保険、強制保険等で生じる金融機関の破たん・支払不能に備えて、これを一元的に処理する

<sup>14</sup> イングランドとウェールズにおいて建築規制遵守に責任をもつ機関は3種類ある。1つは建築確認担当者を要する地方自治体、2つ目は建築確認業務を行う民間の承認建築確認機関、3つ目は高リスク建築物(Higher Risk Building)の建築確認を行う安全衛生

## (2) 保証商品や保証の対象

保証商品が提供する補償には、1) 住宅の施主が建設関連事業者を支払った前渡金に対する補償(「完成前保証」)、2) 2年間の建設関連事業者保証(NHBCの解決サービスが付帯)(「建設関連事業者保証」)、3) 構造や外壁などの被覆についての欠陥に対する8～10年間(2年間の建設関連事業者保証の後の8～10年間)の保証(「NHBC保証」)の3種類がある。消費者にとってはあわせて10～12年間の保証となる。対象となる建物は、新築住宅(賃貸住宅を含む)と転用建物である。保証は建設関連事業者が契約者となり、住宅の発注者(所有者)が受益者となる責任保険である。

下記は、新築住宅向け保証の概要である。

表3 NHBCの新築住宅向け保証に係る保証の内容

項目	完成前保証	建設関連事業者保証(2年間)	NHBC保証(3年目-10～12年目)
全体概要	完成前に建設関連事業者が支払不能・破綻した場合に住宅発注者が支払った前渡金を発注者に対して補償する。	保証期間中に、建設関連事業者がNHBCの基準を満たしていない場合、建設関連事業者は、自ら負担して、一定の合理的な期間内にその問題を解決しなければならない。	住宅の部分について建設関連事業者がNHBC基準を満たしていないことに起因する欠陥による住宅の損害。
保証期間	請負契約締結日から完成日まで。 保険金請求期間は、保険証券にて定められている。	保険証券に記載されている保険開始日から2年間。複数の住宅が建築される場合、共有施設に関しては、共有する最初の住宅が完成してから3年間。	建設関連事業者の補償期間後、8年間(完成後10年目まで)で、2年まで延長を選ぶことができる。
保証提供者	NHBC	建設関連事業者 建設関連事業者が保証義務を守らない場合、当事者同士で紛争解決が図られない場合、NHBCが介入する。それでもできない場合はNHBCが保証を行う。	NHBC 3年目以降に欠陥が判明した場合には、住宅所有者はNHBCに保証を請求する。
補償提供者	NHBC	建設関連事業者(事業者が保証を提供しない事態が確定した場合にはNHBC)	NHBC
補償内容	・住宅購入代金の一部として、契約に基づき建設関連事業者を支払った金額で、建設業者または他の当事者からも回収できない金額。 ・合理的な追加費用(当初の請負工事で定められている金額を超える額)。支払限度	・瑕疵を修補し、損害を修復する。 ・法的通知に従って、土地の汚染を処理、隔離、除去するための措置を講じる。または法的通知が発行されないように土地の状態を改善する。 ・工事中に自宅に住めない場合、所有者の所有物を撤去・	住宅に生じた瑕疵及び損傷を修補するためにNHBCが要する費用を保険契約者に支払う。 または、 ・NHBCがNHBC基準を満たす建物補修工事を行う。 ・直接の修補だけでなく、必要な場合は解体、撤去、がれ

規制機関である。高リスク建築物以外の新築住宅の場合、施主は建設業者やデベロッパーは地方自治体の建築確認を行う部署、または承認建築確認機関のいずれかを選択し、建築確認関連の承認を得なければならない。承認建築確認機関とは、認定資格を有する専門家を有する認可を得た団体である。監督機関は1984年建築法に基づく認定建築確認機関登録機構(CICAIR)である。

項目	完成前保証	建設関連事業者保証(2年間)	NHBC保証 (3年目-10~12年目)
	額は保険証券に記載されている限度額。	保管し、代わりの住居を提供するための合理的費用を支払う。 ・建設関連事業者の保証期間中に施主が指摘した欠陥は、保証期間が終了後も建設関連事業者の責任となる。	きの撤去、家屋の補強等の工事も保証の対象に含まれる。
保証限度額	住宅購入価格の10%または10万ポンド	住宅購入価額または50万ポンド	住宅購入価格または100万ポンド
その他		住宅所有者と建設関連事業者間で紛争が解決できない場合、NHBCが介入するサービス。	家賃補償、専門家費用の補償、土壌汚染などのオプションがある。

出典:NHBCのHP

保証の対象となる部位、事象、費用等には以下のものがある。

・部位や事象

構造の欠陥(基礎、梁と柱、外壁と被覆材、開口部のドアや窓、階段や床、屋根)、水の浸入、排水設備、沈下、盛り上がり、地滑り、保証の開始前で発見されていない設計、施工、材料上の欠陥による損害を防止するための工事が必要となる倒壊の恐れや構造以外の部分の欠陥

・費用や損失等

前渡金の損失、廃棄物の除去及び専門家の費用、工事期間中の宿泊費、賃貸収入の補償、土壌汚染の治癒費用、居住者の健康や安全に関わる費用(建築規制が遵守されていない建物の場合)

保証の対象となる部位や事象は住宅保証機関により多少違いがあるが、土壌汚染に関する問題については、基本的に保証の対象となっており、補償の金額などの詳細はオプションで付加されるケースが多くなっている。

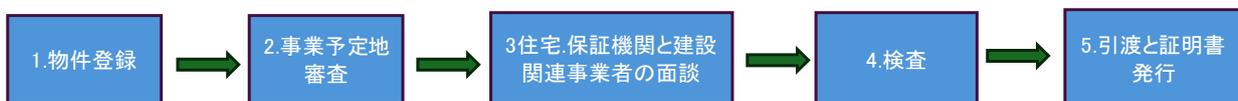
(3)保証業務の流れ

1)建設関連事業者の登録

保証が行われるためには、建設業者やデベロッパー(以下「建設関連事業者」という。)が保証機関に登録していなければならない。建設関連事業者が住宅保証機関に登録申請を行うと、建設関連事業者が、各住宅保証機関が設定している設計・施工基準を遵守した上で建築できる技術力があるかどうか、またこれまでの業歴等を考慮して審査を行う。NHBCでは、建設関連事業者が責任を果たせない場合には、必要に応じ担保を徴求することがある。登録料は、建設関連事業者の種類によって税込1,000~1,500ポンドとなっている。また、登録更新料は、建設関連事業者の年間の建設戸数に応じて税込み800~4000ポンドとなっている。

2)保証の流れ

図3 保証の加入の流れ



**物件登録:** 建設予定地の土地開発に係る地方自治体から、初期通知(Initial Notice)または主要プロジェクトに関する通知が建設関連事業者へ出され、それらの通知が建設関連事業者から NHBC へ送付された時点で、建設予定地が保証の対象地として登録される。施主は、その時点で NHBC の検査部門、又は提携する建物検査事業者を指名することができる。

- ① **事業予定地審査:** NHBC の建築エンジニア(Technical Building Consultant)は、建設予定地の詳細を審査し、技術的に必要な条件を付けたり、建築技術上のリスクを指摘することもある。建築エンジニアは、建設予定地に関し個別に必要なリスク管理計画(Bespoke Technical Risk Management Plan)を策定する。
- ② **住宅保証機関と建設関連事業者の面談:** 建設開始前に NHBC はリスク管理計画について施主とオンラインで面談を行う。両者が合意した計画の写しは NHBC の土地データベースに保管される。必要な場合には、建設工事期間中に施主と NHBC がオンラインで面談を持つこともある。
- ③ **検査:** 予定地での建設工事が開始されると、NHBC は建設の段階に応じて主要工程ごとに検査(Key stage inspection)を行う。検査官は最低 24 時間前に建設関連事業者に通知する必要がある。
- ④ **引渡と証明書発行:** 引渡前の検査を実施する。欠陥や技術的な問題がすべて解決された場合、または引渡前の検査結果が満足のいくものであった場合に、証明書が発行される。

#### (4) 設計・施工基準

保証を受けるためには、建設される建物の設計・施工が NHBC の設計・施工基準を満たしていなければならない。

表 4 NHBC の設計・施工基準(NHBC Standards)の主要記載項目

全般	地盤	基礎、地上階、排水設備、地階	上部構造(屋根を除く)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートと鉄筋</li> <li>・寒冷な気候における作業</li> <li>・木材の保管(天然無垢材)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌の質—地盤の状態の管理</li> <li>・樹木(生垣、低木なども含む)に近接した建築(特に伸縮性のある土壌において)</li> <li>・基礎の溝</li> <li>・栈橋、杭、橋脚及び梁の基礎</li> <li>・地面の振動を抑制する技術</li> <li>・埋立て、盛り土、地盤整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎と地盤支持面</li> <li>・架構式床(現場コンクリート、プレキャストコンクリート、根太)</li> <li>・地下の排水設備(悪臭、地表水、地下水の排水)</li> <li>・地下の防水工事と地下の基礎に関する防水工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部石壁</li> <li>・木組み外壁—開口パネルシステム</li> <li>・内壁</li> <li>・木材とコンクリートの上階床</li> <li>・金物</li> <li>・階段</li> <li>・ドア、窓、窓ガラス</li> <li>・暖炉、煙突、煙道</li> <li>・カーテンウォールと被覆材</li> <li>・軽金属のフレーム壁と床</li> <li>・下塗</li> </ul>
屋根	低またはゼロカーボン技術	仕上げ	外回り工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・平屋根</li> <li>・テラス、バルコニー</li> <li>・傾斜屋根</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部設備/発電設備</li> <li>・空調設備</li> <li>・温水システム</li> <li>・設置と試運転</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁と天井の仕上げ</li> <li>・床の仕上げ</li> <li>・仕上げ、装備品、塗装、装飾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガレージ</li> <li>・私道</li> <li>・アプローチ</li> <li>・造園</li> </ul>

出典: NHBC Standards 2024

## (5) 検査

検査は、単独で建設される場合、1つの区画に複数の住宅が建設される場合で検査の実施段階が異なる。検査の段階は、掘削、地下(該当があれば)、上部構造、塗装工事前、引渡前、排水設備など数回行われ、評点が付けられる。建物の一部(出窓、下塗り、空洞、模造煙突など)に欠陥が起こるリスクが判明した場合、現地における重点的検査が行われる。現場検査で判明した欠陥については、現場調査報告書が作成される。建築基準や省エネルギー性能などの規則を反映して設計・施工基準は毎年更新される。

最後に、英国、フランス、日本の住宅保証制度を比較してみると、それぞれの国によって違いがある。英国では主に新築住宅を対象とした保証が義務であるのに対し、フランスでは住宅だけではなく法律で規定されている建物に対する一定の対象となる工事が対象となっており、保険付保が法律で義務づけられている。そのため、新築、既存の建物ではなく、一定金額以上の対象となる工事が保険制度でカバーされている。

表 5 日英仏の住宅保証・保険制度

	英国	フランス	日本
制度名称	Housing Warranties (Latent defects insurance)	Construction Insurance	住宅瑕疵担保責任保険
制度開始年	1936年	現行制度は1978年	2009年
準拠法	なし(2022年建築安全法の成立に伴い、法制化された。詳細は2次立法で定められる予定。)	スピネッタ法	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(履行法)
保証・保険の種類	事業者責任保険	物保険と事業者責任保険	事業者責任保険
義務か任意か?	建築安全法で義務化が定められた。発効は未定	義務	新築住宅にあつては義務(供託との選択的な義務)
対象建物	新築住宅、住宅以外の建物を住宅に転用する場合	新築・既存リフォーム(住宅以外の建築物も対象)	新築住宅・既存住宅(売買、リフォーム等)
保証期間	10年(建築安全法で15年に延長される予定)10年のうち完成から2年間は建設関連事業者の補修義務期間	建物-10年(10年のうち引渡から1年間は建設関連事業者の補修義務期間) 設備-2年	10年(新築住宅の場合)、5年等(既存保険の場合)
保証の対象となる事例	・各住宅保証機関がリストを開示している。(構造の欠陥、水の浸入、排水設備、沈下の他、土壌汚染なども対象となっている)	・建物の堅牢性に問題がある場合 ・建物が目的に適合していない状態	雨水の浸入防止に関する部分、構造耐力上主要な部分(リフォーム瑕疵保険等では、その他の瑕疵も含まれる)
設計・施工基準の有無及び検査の有無	・住宅保証機関が設計・施工基準を開示している ・検査は保証提供の条件。住宅保証機関が複数回の検査を行う。	・設計・施工基準はない。保険会社は毎年定義集を改訂し、保険対象となる工事の一覧を開示している。 ・保険会社は住宅工事に対する検査は行わない。住宅以外の建物についてはケースバイケース。	・保険法人は設計・施工基準を制定・開示し、保険契約者に遵守を義務付け ・保険法人が複数回の検査を行う。
住宅保証機関	民間の保険会社、15社前後	民間の保険会社。20社(安定的に提業しているのは、10社前後)	5保険法人

参考 住宅ストックの比較

		英国	フランス	日本
1	人口(千人)	67,080(2020年)*1	68,043(2023年)*2	123,790*3
2	新設住宅着工戸数	202,300(2022年度とは2022年4月～2023年3月までの1年間を指す)*4	376,200(2022年)*5	総戸数 860,828(2022年度)(持家+借家)*6
3	人口千人あたりの新築住宅着工戸数*9	3.1	6.1	6.8
4	住宅ストック戸数	23,740千戸(2021年)*7	37,180千戸(2021年)*8	55,685千戸(2023年)*9
5	人口千人あたりの住宅戸数*16	434	590	450(住宅ストック数/人口)
6	住宅の所有形態	・持ち家(65.1%) ・公的借家(16.7%) ・民間借家(18.2%) (2021年)*7	・持ち家(47%) ・公的借家(23.7%) ・民間借家(19.5%) (2021年)*8	・持ち家(60.9%) ・公的借家(5.5%) ・民間借家(28.2%) (2023年)*9
7	住宅ストックの築年数	1944年以前 34.9% 1945～1980年 37.3% 1981～1990年 6.7% 1991年以降 21.1% *7	1946年以前 28.7% 1947～1980年 37.0% 1981～2000年 23.9% 2000年以降 10.4% *10	1970年以前 7.4% 1971～1980年 13.8% 1981～2000年 37.3% 2001年以降 41.5% *9 ストックのうち築年不詳のもの除く(2023年)
8	空き家率	2.6% *11	7.8% *11	13.8%*9
9	住宅の平均床面積(m <sup>2</sup> )(壁芯換算値)	全体(97.3 m <sup>2</sup> /戸) 持家(111.4 m <sup>2</sup> /戸) 借家(71.1 m <sup>2</sup> /戸) (2021年)*7	全体(102.5 m <sup>2</sup> /戸) 持家(125.7 m <sup>2</sup> /戸) 借家(72.1 m <sup>2</sup> /戸) (2020年)*12	全体(90.9 m <sup>2</sup> /戸) 持家(117.5 m <sup>2</sup> /戸) 借家(45.2 m <sup>2</sup> /戸) (2023年)*9
10	既存住宅の流通市場(持家として取得した中古住宅数)	1,370千戸(2022年度)*14	1,115千戸(2022年)*13	160千戸(2018年)*3
11	既存住宅の流通シェア	86.9%(2022年)*15	75.1%(2022年)*13	14.5%(2018年)*3

\*1 Office for National Statistics

\*2 フランス国立統計経済研究所

\*3 総務省データ(2024年6月)

\*4 Office for National Statistics: permanent dwellings started and completed by country

\*5 フランス国立統計経済研究所:住宅統計 フランス エコロジカル移行・領土結束省 HP

\*6 令和4年度建築着工統計調査報告

\*7 Department for Levelling Up, Housing and Communities “English Housing Survey data on stock profile 2021”

\*8 Parc Insee-SDES “Compte du logement 2021”

\*9 総務省:令和5年「住宅・土地統計調査」

\*10 Eurostat:2011年EU国勢調査

\*11 OECD:2020 Vacant Dwellings Data

\*12 Parc Insee-SDES “enquête logement 2020”

\*13 House Prices in France: “Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run Inspection” générale de l’environnement et du développement durable

\*14 Office for National Statistics: “UK permanent dwelling started and completed”

\*15 UK Government: “Monthly property transaction completed, Annual net additional dwellings and components”(4万ポンド以上の取引のみを網羅している)。

\*16 Home Building Federation: “Housing Horizons: Examining UK Housing Stock in an International Context”, October 2023